(Návrh)

**ZÁKON**

z .... 2015,

**o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov**

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

**Čl. I**

**Predmet úpravy**

Tento zákon ustanovuje

* 1. podmienky výkonu činnosti správcov bytových domov[[1]](#footnote-1)),
  2. štátnu správu na úseku výkonu činnosti správcov bytových domov.

**Správca**

Správca, ktorý spravuje bytové domy, musí byť zapísaný v zozname správcov (ďalej len „zoznam“) a spĺňať podmienky na výkon tejto činnosti podľa tohto zákona (ďalej len „správca“).

**Odborná spôsobilosť**

2. Odborná spôsobilosť sa získava absolvovaním ďalšieho odborného vzdelávania v akreditovanom vzdelávacom programe podľa osobitného predpisu2) (ďalej len „ďalšie odborné vzdelávanie“).
3. Ďalšie odborné vzdelávanie je zamerané na základné právne predpisy týkajúce sa výkonu správy bytových domov (ďalej len „výkon správy“), administratívne zabezpečenie správy, technické a energetické aspekty prevádzky budov, finančný manažment a finančné hospodárenie.
4. Minimálny rozsah ďalšieho odborného vzdelávania je 90 hodín. Ďalšie odborné vzdelávanie je rozdelené do štyroch častí, pričom na každú časť musí byť vyhradených najmenej 15 hodín.
5. Správca a jeho zodpovední zástupcovia sú povinní priebežne si prehlbovať a rozširovať odborné vedomosti a schopnosti potrebné na riadny výkon činnosti správcu, najmä s ohľadom na zmeny a rozvoj v oblastiach týkajúcich sa výkonu činnosti správcu (ďalej len „samovzdelávanie“). Samovzdelávanie pozostáva z účasti na prednáškach, seminároch a vedeckých konferenciách, z prednáškovej činnosti a publikačnej činnosti, zo samostatného štúdia a z praktického výkonu činnosti správcu.
6. Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“) môže nariadiť opätovné ďalšie odborné vzdelávanie správcov a ich zodpovedných zástupcov, ak nastanú zásadné zmeny právnej úpravy týkajúcej sa výkonu správy; oznámenie o nariadení opätovného ďalšieho odborného vzdelávania obsahuje najmä podrobnosti o obsahovom zameraní, rozsahu vzdelávania a stanovenie termínu, do ktorého je potrebné opätovné ďalšie odborné vzdelávanie vykonať a ministerstvo ho zverejní na svojom webovom sídle.
7. Všetci správcovia a ich zodpovední zástupcovia sú povinní zúčastniť sa nariadeného opätovného ďalšieho odborného vzdelávania podľa odseku 5 a do 30 dní po jeho absolvovaní predložiť ministerstvu osvedčenie o absolvovaní opätovného ďalšieho odborného vzdelávania.
8. Ministerstvo nariadi opätovné ďalšie odborné vzdelávanie správcu alebo jeho zodpovedného zástupcu, ak správcovi bola orgánom podľa osobitného predpisu[[2]](#footnote-2)3) počas posledných 24 mesiacov viac ako dvakrát právoplatne uložená pokuta vyššia ako 1 660 eur za porušenie povinnosti podľa osobitného predpisu3), ktorá súvisí s výkonom správy; na pokutu uloženú správcovi v dôsledku porušenia povinnosti vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v domoch, ktoré spravuje (ďalej len „vlastníci“), sa neprihliada.
9. Sankcie uložené podľa odseku 7 oznamuje príslušný orgán ministerstvu; ministerstvo ich zapíše do zoznamu na obdobie 24 mesiacov.
10. Správca musí mať odbornú spôsobilosť alebo musí mať aspoň jedného zodpovedného zástupcu s odbornou spôsobilosťou, ktorý spĺňa aj ďalšie predpoklady podľa tohto zákona bez ohľadu na počet zriadených kancelárií.
11. Zodpovedný zástupca môže byť určený len pre jedného správcu, vrátane prípadu, keď zodpovedný zástupca sám podniká podľa osobitného predpisu;[[3]](#footnote-3)4) výnimky nie je možné udeliť.

**Kancelária správcu**

1. Správca je povinný na účely uplatňovania práv vlastníkov podľa osobitného predpisu1) mať zriadenú kanceláriu správcu (ďalej len „kancelária“), riadne ju označiť obchodným menom a označením „Správca bytových domov“.
2. Kancelária musí byť otvorená pre vlastníkov najmenej dva pracovné dni v týždni minimálne po štyri za sebou idúce hodiny.
3. Kancelária sa zriaďuje vo verejne dostupnej budove. Verejne dostupnou budovou sa na účely tohto zákona rozumie budova so vstupom prístupným verejnosti aspoň v úradných hodinách kancelárie.

**Poistenie správcu**

Správca je povinný mať uzavreté poistenie zodpovednosti za škodu, za vznik ktorej zodpovedá pri výkone správy podľa osobitného predpisu1), v rozsahu primeranom počtu spravovaných bytových domov a miere rizika spojeného s výkon správy (ďalej len „poistenie“).

**Zoznam**

1. Zoznam je ministerstvom vedený verejne prístupný zoznam ustanovených údajov o správcoch; tieto ministerstvo zverejňuje na svojom webovom sídle.
2. Zoznam obsahuje
   1. obchodné meno osoby, sídlo osoby, identifikačné číslo osoby,
   2. meno, priezvisko a adresu trvalého pobytu jednotlivých členov štatutárneho orgánu v prípade právnickej osoby spolu s uvedením dňa vzniku, prípadne zániku ich funkcie,
   3. meno, priezvisko a adresu jednotlivých zodpovedných zástupcov spolu s uvedením dňa vzniku, prípadne zániku ich funkcie,
   4. adresy kancelárií, ich úradné hodiny, telefónne číslo, e-mailovú adresu a číslo faxu,
   5. deň zápisu osoby do zoznamu,
   6. deň vyčiarknutia osoby zo zoznamu,
   7. sankcie uložené podľa § 3 ods. 7.
3. Na požiadanie ministerstvo do siedmich dní od doručenia písomnej žiadosti vydá žiadateľovi informatívny výpis zo zoznamu, ktorý obsahuje informácie o správcovi podľa odseku 2; výpis sa poskytuje písomne a nie je použiteľný na právne úkony.

**Predpoklady na zápis do zoznamu**



1. Do zoznamu možno zapísať fyzickú osobu – podnikateľa, ktorá
   1. má vydané živnostenské oprávnenie v predmete podnikania správa a údržba bytového fondu,4)
   2. je dôveryhodná,
   3. má odbornú spôsobilosť podľa § 3 alebo ju zabezpečuje prostredníctvom zodpovedného zástupcu, ktorý
      1. je dôveryhodný
      2. je v pracovnom pomere založenom pracovnou zmluvou na ustanovený týždenný pracovný čas a
      3. má odbornú spôsobilosť podľa § 3,
   4. má zriadenú kanceláriu podľa § 5.
2. Dôveryhodná na účely tohto zákona nie je fyzická osoba, ktorá v posledných piatich rokoch
   1. bola vyčiarknutá zo zoznamu podľa § 13 s výnimkou vyčiarknutia podľa § 13 ods. 1 písm. a),
   2. bola členom štatutárneho orgánu právnickej osoby vyčiarknutej zo zoznamu podľa § 13 v čase jej vyčiarknutia zo zoznamu s výnimkou vyčiarknutia podľa § 13 ods. 2 písm. a),
   3. v čestnom vyhlásení podľa tohto zákona vedome uviedla nepravdivé údaje.
3. Do zoznamu nemožno zapísať fyzickú osobu - podnikateľa,
   1. ktorej bola v posledných 24 mesiacoch uložená pokuta podľa § 3 ods. 7 alebo ktorá bola v čase jej uloženia členom štatutárneho orgánu alebo zodpovedným zástupcom osoby, ktorej bola v posledných 24 mesiacoch takáto pokuta uložená alebo
   2. ktorá zabezpečuje odbornú spôsobilosť prostredníctvom osoby uvedenej v písm. a).

1. Do zoznamu možno zapísať právnickú osobu, ak
2. aspoň jeden člen jej štatutárneho orgánu alebo zodpovedný zástupca, ktorý je v pracovnom pomere založenom pracovnou zmluvou na ustanovený týždenný pracovný čas podľa osobitného predpisu, spĺňa podmienky podľa § 8 ods. 1 písmen b) a c),
3. má vydané živnostenské oprávnenie v predmete činnosti správa a údržba bytového fondu podľa osobitného predpisu4),
4. má sídlo na území Slovenskej republiky alebo iného členského štátu Európskej únie alebo iného zmluvného štátu Dohody o Európskom hospodárskom priestore (ďalej len „členský štát“),
5. členovia jej štatutárneho orgánu sú dôveryhodní,
6. má zriadenú kanceláriu podľa § 5.
7. Do zoznamu nemožno zapísať právnickú osobu,
   1. ktorej bola v posledných 24 mesiacoch uložená pokuta podľa § 3 ods. 7,
   2. ktorá zabezpečuje odbornú spôsobilosť prostredníctvom osoby uvedenej v § 8 ods. 3 písm. a).

Do zoznamu možno zapísať zahraničnú právnickú osobu, ak spĺňa podmienky pre zápis právnickej osoby podľa § 9.

**Zápis do zoznamu**

1. Zápis do zoznamu vykoná ministerstvo na základe písomnej žiadosti osoby, ktorej sa zápis do zoznamu týka.
2. Žiadosť fyzickej osoby podnikateľa obsahuje
3. obchodné meno,
4. miesto podnikania,
5. identifikačné číslo osoby,
6. adresu kancelárie,
7. úradne overenú kópiu osvedčenia o ďalšom odbornom vzdelávaní podľa osobitného predpisu2) alebo osvedčenia o ďalšom odbornom vzdelávaní osoby zodpovedného zástupcu, prostredníctvom ktorého sa zabezpečuje odborná spôsobilosť,
8. úradne overenú kópiu živnostenského oprávnenia s predmetom podnikania správa a údržba bytového fondu,
9. čestné vyhlásenie o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2,
10. čestné vyhlásenie zodpovedného zástupcu o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2,
11. doklad preukazujúci poistenie podľa § 6,
12. potvrdenie oprávňujúce zriadiť v nehnuteľnosti kanceláriu.
13. Žiadosť právnickej osoby obsahuje
    1. obchodné meno,
    2. sídlo,
    3. identifikačné číslo osoby,
    4. adresu kancelárie,
    5. úradne overenú kópiu osvedčenia o ďalšom odbornom vzdelávaní osoby, prostredníctvom ktorej sa zabezpečuje odborná spôsobilosť,
    6. úradne overenú kópiu živnostenského oprávnenia s predmetom podnikania správa a údržba bytového fondu,
    7. výpis z obchodného registra právnickej osoby nie starší ako tri mesiace,
    8. čestné vyhlásenia všetkých členov štatutárneho orgánu o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2,
    9. čestné vyhlásenie osoby, prostredníctvom ktorej sa zabezpečuje odborná spôsobilosť o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2,
    10. doklad preukazujúci poistenie podľa § 6,
    11. potvrdenie oprávňujúce zriadiť v nehnuteľnosti kanceláriu.
14. Ak žiadosť o zápis do zoznamu nemá predpísané náležitosti, ministerstvo vyzve žiadateľa, aby žiadosť v určenej lehote nie kratšej ako 15 dní opravil alebo doplnil a súčasne žiadateľa poučí, ako treba opravu alebo doplnenie urobiť; ministerstvo ďalej poučí žiadateľa, že ministerstvo jeho žiadosť zamietne, ak napriek výzve žiadosť v určenej lehote neopraví alebo nedoplní.
15. Ak žiadateľ spĺňa predpoklady na zápis do zoznamu, ministerstvo do 15 dní od doručenia úplnej žiadosti rozhodne o zápise žiadateľa do zoznamu a vydá osvedčenie o zápise do zoznamu, ktoré obsahuje údaje podľa § 7 ods. 2 písm. a) (ďalej len „osvedčenie“).
16. Ak žiadateľ nespĺňa predpoklady na zápis do zoznamu, ministerstvo žiadosť v lehote podľa odseku 5 rozhodnutím zamietne.
17. Správca je povinný písomne informovať ministerstvo do 30 dní o
18. zmene v osobe, prostredníctvom ktorej sa zabezpečuje odborná spôsobilosť,
19. zriadení alebo zrušení kancelárie, pričom v oznámení uvedie adresu kancelárie, úradné hodiny, telefónne číslo, e-mailovú adresu a číslo faxu,
20. zmene adresy kancelárie, úradných hodín, telefónneho čísla, e-mailovej adresy alebo čísla faxu,
21. vzniku a zániku poistenia,
22. vzniku, zmene alebo zániku skutočností zapisovaných do zoznamu.
23. Správca je povinný písomne informovať ministerstvo o každej skutočnosti, ktorá je dôvodom na vyčiarknutie správcu zo zoznamu podľa § 13 do 14 dní od jej vzniku alebo odkedy sa správca mohol s prihliadnutím na všetky okolnosti o tejto skutočnosti dozvedieť.
24. Súčasťou oznámenia podľa odsekov 1 a 2 je aj obchodné meno a identifikačné číslo osoby.
25. Ministerstvo uloží správcovi za porušenie povinnosti podľa odsekov 1 alebo 2 pokutu do 1 000 eur. V prípade opakovaného porušenia povinnosti uloží ministerstvo správcovi pokutu do 5 000 eur.

**Vyčiarknutie správcu zo zoznamu**

1. Ministerstvo vyčiarkne zo zoznamu správcu, ktorý je fyzickou osobou - podnikateľom, ak
   1. o to písomne požiada,
   2. mu zanikne alebo je zrušené živnostenské oprávnenie[[4]](#footnote-4)5) podľa § 8 ods. 1 písm. a),
   3. viac ako dva po sebe nasledujúce mesiace nemá poistenie,
   4. nevyhovel pri opätovnom ďalšom odbornom vzdelávaní alebo ho v určenom termíne nevykonal,
   5. viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace nespĺňa predpoklady na zápis do zoznamu podľa § 8 ods. 1 písm. c) a d),
   6. nie je dôveryhodný,
   7. mu bola viac ako trikrát právoplatne uložená pokuta za porušenie povinnosti podľa § 12 ods. 4 za posledných 24 mesiacov.
2. Ministerstvo vyčiarkne zo zoznamu správcu, ktorý je právnickou osobou, ak
3. o to písomne požiada,
4. viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace nespĺňa predpoklady na zápis do zoznamu podľa § 9 ods. 1 písm. a),
5. mu zanikne alebo je zrušené živnostenské oprávnenie podľa § 9 ods. 1 písm. b),
6. zanikol, bol zrušený alebo súd rozhodol o jeho neplatnosti podľa osobitného predpisu[[5]](#footnote-5)6),
7. viac ako dva po sebe nasledujúce mesiace nespĺňa predpoklady na zápis do zoznamu podľa § 9 ods. 1 písm. e),
8. viac ako dva po sebe nasledujúce mesiace nemá poistenie,
9. ktorýkoľvek z členov jej štatutárneho orgánu nie je dôveryhodný,
10. mu bola viac ako trikrát právoplatne uložená pokuta za porušenie povinnosti podľa § 12 ods. 4 za posledných 24 mesiacov.
11. O vyčiarknutí správcu zo zoznamu rozhodne ministerstvo do 30 dní od začatia konania o vyčiarknutí zo zoznamu.
12. Osvedčenie o zápise podľa § 11 ods. 5 stráca platnosť dňom vyčiarknutia správcu zo zoznamu.
13. Ministerstvo nevyčiarkne správcu zo zoznamu na jeho žiadosť, ak je proti nemu vedené konanie o uložení pokuty podľa osobitného predpisu[[6]](#footnote-6)7) alebo konanie o vyčiarknutí zo zoznamu až do právoplatného skončenia konania; na túto dobu sa konanie o vyčiarknutí zo zoznamu na žiadosť správcu preruší.

**Pôsobnosť ministerstva**

1. Orgánom štátnej správy pre výkon činnosti správcu je ministerstvo.
2. Ministerstvo
   1. vedie zoznam a zverejňuje údaje zapísané v zozname,
   2. rozhoduje o zápise správcu do zoznamu,
   3. rozhoduje o vyčiarknutí správcu zo zoznamu,
   4. vykonáva dohľad nad dodržiavaním podmienok pre výkon činnosti správcov (ďalej len „dohľad“),
   5. vykonáva ďalšie činnosti podľa tohto zákona.

**Dohľad**

1. Dohľad nad dodržiavaním podmienok pre výkon činnosti správcov v rozsahu ustanovenom týmto zákonom vykonáva ministerstvo; tým nie sú dotknuté osobitné predpisy.7)
2. Dohľad sa vykonáva
   1. kontrolou dodržiavania povinností ustanovených v tomto zákone a ukladaním opatrení na odstránenie zistených nedostatkov,
   2. získavaním a vyhodnocovaním informácií o správcoch a ich činnosti na základe podnetov alebo vlastných zistení dohliadajúceho orgánu.
3. Pri výkone dohľadu ministerstvo zisťuje objektívny stav a ďalšie dôležité skutočnosti o správcoch, najmä nedostatky v ich činnosti, príčiny zistených nedostatkov, škodlivé dôsledky zistených nedostatkov a osoby zodpovedné za zistené nedostatky.

**Poverená osoba**

1. Dohľad vykonáva ministerstvom poverená osoba v štátnozamestnaneckom pomere alebo obdobnom pracovnom vzťahu (ďalej len „poverená osoba“).
2. Poverenie ministerstva na vykonanie dohľadu má písomnú formu a obsahuje označenie dohliadaného správcu, meno a priezvisko poverenej osoby, predmet dohľadu, deň začatia dohľadu, dátum a miesto vyhotovenia poverenia a meno, priezvisko, funkciu a podpis zamestnanca ministerstva oprávneného na udelenie poverenia.

**Vylúčenie z výkonu dohľadu**

1. Poverená osoba je z výkonu dohľadu vylúčená, ak so zreteľom na jej pomer k veci, k dohliadanému správcovi alebo k zamestnancom dohliadaného správcu možno mať pochybnosti o jej nezaujatosti.
2. Ak sa poverená osoba dozvie skutočnosti nasvedčujúce, že je z výkonu dohľadu vylúčená, je povinná bezodkladne oznámiť tieto skutočnosti osobe, ktorá ju vykonaním dohľadu poverila. Pri výkone dohľadu môže zatiaľ urobiť len úkony, ktoré nepripúšťajú odklad.
3. Ak má dohliadaný správca pochybnosti o nezaujatosti poverenej osoby, môže podať ministerstvu odôvodnené písomné námietky do troch dní od zistenia týchto skutočností; námietky nemajú odkladný účinok.
4. O vylúčení poverenej osoby z výkonu dohľadu rozhodne do troch dní od oznámenia alebo podania námietok osoba, ktorá poverenú osobu vykonaním dohľadu poverila; ak rozhodne, že poverená osoba je z výkonu dohľadu vylúčená, urobí aj príslušné opatrenie na zabezpečenie ďalšieho výkonu dohľadu.

**Práva a povinnosti poverenej osoby**

1. Poverená osoba je pri výkone dohľadu oprávnená
2. vstupovať do kancelárie,
3. nahliadať do spisu, účtovníctva a iných záznamov správcu a robiť z nich kópie a odpisy v rozsahu nevyhnutnom na výkon dohľadu,
4. v odôvodnených prípadoch odoberať písomnosti a iné záznamy správcu,
5. vyžadovať od správcu, jeho zamestnancov, štatutárnych orgánov a zodpovedných zástupcov všetky informácie týkajúce sa výkonu činnosti správcu,
6. vyžadovať od správcu, jeho zamestnancov, štatutárnych orgánov a zodpovedných zástupcov aj inú súčinnosť potrebnú na zabezpečenie riadneho výkonu dohľadu a vykonať ďalšie opatrenia potrebné na zabezpečenie účinného a objektívneho výkonu dohľadu.
7. Poverená osoba je pri výkone dohľadu povinná
8. preukázať sa správcovi pri začatí dohľadu písomným poverením ministerstva na vykonanie dohľadu spolu so služobným preukazom, prípadne občianskym preukazom,
9. vydať správcovi potvrdenie o prevzatí písomností a iných záznamov premiestňovaných mimo kancelárie a zabezpečiť ich ochranu pred stratou, zničením, poškodením a zneužitím; ak odobraté písomnosti alebo záznamy už nie sú potrebné na ďalší výkon dohľadu, je povinná ich bez zbytočného odkladu vrátiť správcovi,
10. zachovávať mlčanlivosť o skutočnostiach súvisiacich s dohľadom; povinnosť mlčanlivosti trvá aj po skončení výkonu funkcie alebo zamestnania alebo iného právneho vzťahu s ministerstvom.

**Práva a povinnosti dohliadanej osoby**

1. Dohliadaný správca, jeho zamestnanci, štatutárny orgán, zodpovední zástupcovia a spoločníci sú pri výkone dohľadu povinní poskytovať poverenej osobe súčinnosť a vytvárať vhodné materiálne a technické podmienky potrebné na riadny výkon dohľadu, najmä zabezpečiť vhodné miesto na vykonanie dohľadu, ako aj zdržať sa konania, ktoré môže mariť výkon dohľadu.
2. Dohliadaný správca, jeho zamestnanci, štatutárny orgán, zodpovední zástupcovia a spoločníci majú právo odmietnuť poskytnutie súčinnosti vyžadovanej poverenou osobou, ak by tým bolo dotknuté ich právo na nedotknuteľnosť obydlia alebo by tým porušili zákonom ustanovenú povinnosť mlčanlivosti.

**Trovy dohľadu**

Trovy ministerstva spojené s dohľadom platí ministerstvo a trovy dohliadaného správcu spojené s dohľadom platí dohliadaný správca.

**Vzťah k iným právnym predpisom**

1. Na konania podľa tohto zákona sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní.[[7]](#footnote-7)8)
2. Na výkon činnosti správcov podľa § 2, na postup podávania žiadostí o zápis do zoznamu, na rozhodovanie o zápise do zoznamu a na výkon dohľadu nad dodržiavaním podmienok pre výkon činnosti správcov podľa tohto zákona sa použijú ustanovenia všeobecného predpisu o službách na vnútornom trhu,[[8]](#footnote-8)9) ak tento zákon neustanovuje inak.
3. Na uznanie osvedčenia o ďalšom odbornom vzdelávaní vydaného podľa právnych predpisov iného členského štátu sa použijú ustanovenia osobitného predpisu,[[9]](#footnote-9)10) ak tento zákon neustanovuje inak.

**Splnomocňovacie ustanovenia**

Ministerstvo ustanoví všeobecne záväzným právnym predpisom

1. minimálny obsah a podrobnosti ďalšieho odborného vzdelávania,
2. vzory žiadostí o zápis do zoznamu.

**Prechodné a záverečné ustanovenia**

1. Za odborne spôsobilé sa považujú aj osoby, ktoré absolvovali odbornú prípravu ukončenú skúškou v akreditovanom vzdelávacom programe najmenej v rozsahu a obsahu podľa § 3 nie viac ako päť rokov pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, čo ministerstvu preukážu osvedčením o absolvovaní ďalšieho odborného vzdelávania. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na osoby, ktorých absolvované ďalšie odborné vzdelávanie pokrylo iba časť požadovaného rozsahu a obsahu.
2. Správca, ktorý spravuje bytové domy, musí splniť podmienky tohto zákona pre výkon činnosti najneskôr do 31. decembra 2017.

**Čl. II**

Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 151/1995 Z. z., zákona č. 158/1998 Z. z., zákona č. 173/1999 Z. z., zákona č. 252/1999 Z. z., zákona č. 400/2002 Z. z., zákona č. 512/2003 Z. z., zákona č. 367/2004 Z. z., zákona č. 469/2005 Z. z., zákona č. 268/2007 Z. z., zákona č. 325/2007 Z. z., zákona č. 595/2009 Z. z., zákona č. 70/2010 Z. z., zákona č. 69/2012 Z. z. a zákona č. 205/2014 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

* + 1. V § 7c ods. 2 sa za slová „na právne úkony“ vkladá čiarka a slová:

„je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome“.

* + 1. V § 7c ods. 3 sa slová „je predseda odvolaný“ nahrádzajú slovami „funkcia predsedu zanikla“.
    2. V § 7c ods. 3 sa na konci pripája táto veta:

„Funkčné obdobie predsedu skončí dňom, keď predseda stratí vlastnícke právo k bytu alebo nebytovému priestoru.“.

* + 1. V § 8 ods. 1 sa v prvej vete na konci bodka nahrádza bodkočiarkou a pripájajú sa tieto slová:

„správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného predpisu.12ca)“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 12ca znie:

„12ca) Zákon č. .../2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.“.

* + 1. § 8a sa dopĺňa odsekmi 9 až 11, ktoré znejú:

„(9) Ak bol správca vyčiarknutý zo zoznamu správcov podľa osobitného predpisu12ca) alebo mu zaniklo alebo bolo zrušené živnostenské oprávnenie, zmluva o výkone správy zaniká dňom účinnosti zmluvy o výkone správy uzavretej s novým správcom alebo vznikom spoločenstva, najneskôr však uplynutím šiestich mesiacov od vyčiarknutia zo zoznamu správcov12ca), zániku živnostenského oprávnenia alebo zrušenia živnostenského oprávnenia.

(10) Po vyčiarknutí zo zoznamu správcov, zániku živnostenského oprávnenia alebo zrušenia živnostenského oprávnenia je správca povinný

* + 1. o tejto skutočnosti informovať vlastníkov do siedmich dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov, zániku živnostenského oprávnenia alebo zrušenia živnostenského oprávnenia,
    2. vykonať nevyhnutné činnosti smerujúce k ukončeniu výkonu správy a jej odovzdaniu novému správcovi bez zbytočného odkladu po tom, ako bol tento vlastníkmi ustanovený alebo zvolený; ak tento nie je ustanovený alebo zvolený do šiestich mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov, zániku živnostenského oprávnenia alebo zrušenia živnostenského oprávnenia, je správca povinný zložiť u zástupcu vlastníkov alebo do notárskej úschovy podľa osobitného predpisu12f) všetku jemu dostupnú dokumentáciu týkajúcu sa bytového domu, pričom oprávneným príjemcom je nový správca alebo spoločenstvo zabezpečujúci správu bytového domu,
    3. až do uzavretia zmluvy o výkone správy s novým správcom alebo vzniku spoločenstva zabezpečovať prevádzku bytového domu podľa § 2 ods. 8 a odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia podľa § 9 ods. 4, najviac po dobu 6 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov, zániku živnostenského oprávnenia alebo zrušenia živnostenského oprávnenia.

(11) Ustanovenia odsekov 9 a 10 sa nevzťahujú na zmluvy o výkone správy uzatvorené s vlastníkmi budov, ktoré nemajú charakter bytového domu podľa § 24 ods. 1, v prípade vyčiarknutia správcu zo zoznamu správcov podľa osobitného predpisu12ca za predpokladu, že živnostenské oprávnenie nezaniklo alebo nebolo zrušené.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 12f znie:

„12f) § 65 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.“.

* + 1. V § 8b ods. 1 sa na konci pripája táto veta: „V sporoch vzniknutých pri správe domu alebo v súvislosti s výkonom činností podľa odseku 2 zastupuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov, proti ktorým smeruje návrh na začatie konanie pred súdom podaný iným vlastníkom bytov a nebytových priestorov správca; vlastníci bytov a nebytových priestorov sú správcovi povinní poskytnúť nevyhnutnú súčinnosť.“.
    2. V § 24 ods. 1 sa na konci bodka nahrádza bodkočiarkou a pripájajú sa tieto slová:

„na správcu týchto budov sa nevzťahuje osobitný predpis.12ca)“.

* + 1. Za § 32d sa vkladajú § 32e a 32f, ktoré znejú:

„§ 32e

Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. januára 2016

1. Funkčné obdobie predsedu zvoleného do 31. decembra 2015, ktorý nespĺňa podmienky na výkon funkcie podľa tohto zákona v znení účinnom od 1. januára 2016, skončí uplynutím jeho funkčného obdobia, najneskôr do troch rokov od jeho zápisu do registra.
2. Zmluvy o výkone správy účinné pred 1. januárom 2018 uzatvorené s fyzickou osobou - podnikateľom alebo právnickou osobou vykonávajúcou správu bytových domov, ktorá k 31. decembru 2017 nespĺňa podmienky podľa § 8 ods. 1 časti vety za bodkočiarkou, zanikajú najneskôr k 30. júnu 2018; o tomto je fyzická osoba podnikateľ alebo právnická osoba povinná písomne informovať vlastníkov najneskôr 60 dní pred zánikom zmlúv, pričom na vzťah tejto osoby a vlastníkov po 31. decembri 2017 sa uplatní postup podľa § 8a ods. 9 a 10.

§ 32f

1. Povinnosť ustanovená v § 29 ods. 2 a 8 a v § 29a sa vzťahuje na vlastníkov domov alebo bytov len vtedy, ak nájomca bytu požiadal o prevod vlastníctva bytu do 31. decembra 2016; táto povinnosť nezaniká, ak je vlastníkom domu alebo bytu bytové družstvo a o prevod vlastníctva bytu požiada nájomca družstevného bytu, ktorý je členom tohto bytového družstva.
2. Vlastník domu alebo bytu uvedený v § 17 ods. 3 a § 29 ods. 7 je povinný uzavrieť s nájomcom bytu, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu do 31. decembra 2016, zmluvu o prevode vlastníctva bytu; cenu bytu, pozemku zastavaného domom a priľahlého pozemku je povinný vypočítať podľa § 18, 18a ods. 1 a § 18b.
3. Ak nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu po 31. decembri 2016, na výpočet ceny bytu sa vzťahuje § 17 ods. 1; to neplatí, ak ide o nájomcu družstevného bytu, ktorý je členom bytového družstva.“.

**Čl. III**

Tento zákon nadobúda účinnosť dňa 1. januára 2016.

1. Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

   § 4 ods. 1 písm. a) zákona č. 568/2009 Z. z. o celoživotnom vzdelávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov. [↑](#footnote-ref-1)
2. Zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, zákon č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov, zákon č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 84/2014 Z. z. [↑](#footnote-ref-2)
3. 4) Zákon č. 455/1991 Zb. [↑](#footnote-ref-3)
4. 5) § 66a písm. a) zákona č. 455/1991 Zb. [↑](#footnote-ref-4)
5. 6) § 68 až 69 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-5)
6. 7) Napr. Zákon č. 455/1991 Zb., zákon č. 128/2002 Z. z., zákon č. 250/2007 Z. z., zákon č. 122/2013 Z. z. [↑](#footnote-ref-6)
7. 8) Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok) v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-7)
8. 9) § 3 až 8 a § 10 až 16 zákona č. 136/2010 Z. z. o službách na vnútornom trhu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-8)
9. 10) Zákon č. 293/2007 Z. z. o uznávaní odborných kvalifikácií v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-9)